

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

MADING s.r.o.
Drieňová 1H/16940
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 39478/13-20260

Ing. arch. Tomašáková/413

20.6.2013

Vec: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ŠTÚDIO KOLIBA, a.s.
stavba:	Areál KOLIBA, bytové domy, Brečtanová ulica
žiadosť zo dňa:	30.1.2013, 7.5.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	šujan_stassel s.r.o., Ing. arch. Juraj Šujan, 0232 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	09/2012

Pre predmetné územie je v štádiu rozpracovania urbanistická štúdia zóny Koliba - Brečtanova, ku ktorej sme sa vyjadrili stanoviskom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava k dopracovanému čistopisu zadania dňa 7.2. 2012 č.j. MAGS ORM 59173/11-411962. Obstarávateľom predmetnej štúdie je spoločnosť Štúdio Koliba a.s., Brečtanova 1, Bratislava a spracovateľom bude FORM - PROJEKT, s.r.o., Drotrárska cesta 19, Bratislava. Predmetná stavba „Areál KOLIBA, bytové domy, Brečtanová ulica“ sa nachádza v riešenom území urbanistickej štúdie zóny Koliba - Brečtanova, a preto ju žiadame zohľadniť v pripravovanej urbanistickej štúdie zóny Koliba - Brečtanova.

Predložená dokumentácia rieši: zástavbu bytovými domami v areáli bývalých filmových ateliérov Koliba, ktorá pozostáva z izolovaného bytového domu so vstavanou občianskou vybavenosťou ako polyfunkčný dom č. 2 (SO 03) v severnej časti riešeného územia a z troch bytových domov: bytový dom č.1 (SO 05), bytový dom č.3 (SO 07), bytový dom č.5 (SO 09), v zalamovanej línii pozdĺž západnej hrany Brečtanovej ulice. Vo väzbe na tieto hlavné objekty sú v podzemí podzemné halové garážové domy: garážový dom č.2 (SO 02), garážový dom č.1,3,5 (SO 04,06,08) a technické zázemie budov. Polyfunkčný dom má 1 podzemné podlažie a 3 nadzemné podlažia + ustúpené podlažie, bytové domy majú 2 podzemné podlažia a 3 nadzemné podlažia + ustúpené podlažie. V objektoch je celkovo 117 bytových jednotiek. Doprava v priestore nového obytného komplexu pozostáva z hlavnej prístupovej komunikácie a z troch pridružených komunikácií, ktoré zabezpečujú dopravný prístup do podzemných garáží jednotlivých bytových domov. Prístupová komunikácia, ktorá je napojená na Brečtanovu ulicu, je navrhovaná ako obojsmerná dvojpruhová komunikácia v šírke 6,0 m v pozdĺžnom sklone do 12%. Riešenie statickej dopravy je navrhované v počte 230 stojísk. Počet parkovacích miest 169 je navrhnutý v podzemných garážach. V jestvujúcej jednopodlažnej parkovacej garáži pred monoblokom FAK bude prenajatých 46 parkovacích miest. Na teréne je umiestnených 15 stojísk pre návštevníkov. Údaje podľa predloženej dokumentácie: Celková plocha pozemku 12844 m², zastavané plochy 4114 m²- 32%, spevnené plochy 3245 m²- 25,30%,

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

plochy vegetácie 5485 m²- 42,70%, z toho na rastlom teréne 3657 m²- 28,50%, podlažná plocha celková 18515,80 m². Celková výmera nadzemných podlažných plôch občianskej vybavenosti v areáli FAK je 44700 m², asanáciou nefunkčných objektov sa zníži na 41200 m²; z toho 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy je 12360 m²; podiel funkcie bývania pre navrhovaný zámer predstavuje 10413 m² nadzemných podlažných plôch. Súčasťou dokumentácie je napojenie na sieť technickej infraštruktúry.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, kód funkcie 201, t.j. územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Územím prechádza navrhovaný železničný tunel s ochranným pásmom železničných tratí.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že investičný zámer spĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a preto

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Areál KOLIBA, bytové domy, Brečtanová ulica
na parcelách číslo:	19243/2,5,6,10,11,30,39,46-49,59,64,65,68
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Brečtanová ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- upozorňujeme, že s ohľadom na navrhnuté dopravné - urbanistické riešenie, nie je účelné navrhovanú obojsmernú dvojpruhovú komunikáciu (šírka 6,0 metrov) zaradiť do siete miestnych komunikácií hlavného mesta ako miestnu komunikáciu I. resp. II. triedy;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto + potvrdená situácia
Štúdio Koliba a.s., Brečtanova 1, 833 14 Bratislava
Magistrát - OKUS Pa, OUG a GIS, ODI